

도시관리계획(용도지역)변경및도시환경정비구역, 정비계획결정을위한의견청취의건 심 사 보 고 서

2005. 10. 28.

복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 10. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 10. 18.
- 다. 상정일자 : 제116회 임시회 제1차 위원회(2005. 10. 28)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안사유

- 우리구 합정균형발전촉진지구 합정1구역(합정동 418-1일대)에 대하여 도시관리계획(용도지역) 변경 및 도시환경정비구역지정, 정비계획수립 결정(안)에 대하여 국토의 계획 및 이용관한 법률 제28조 같은법률 시행령 제22조 규정 및 도시 및 주거환경정비법 제4조1항에 의거 마포구의회 의견을 청취하고자 상정함.

나. 현황 및 검토사항

- 도시관리계획(용도지역)변경 결정(안)
 - 위 치 : 마포구 합정동 418-1 일대
 - 면 적 : 37,527㎡(11,351평)
 - 도시계획사항 : 제1종 일반주거지역, 제2종일반주거지역,
일반상업지역, 도시계획시설(어린이 공원)

- 검토사항 : 도시환경정비사업시행과 연계하여 검토되었으며
합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 제시한
용적률(430%)에 부합하도록 조정

○ 도시환경정비구역지정 및 정비계획수립 결정

- 위 치 : 마포구 합정동 418-1일대
- 면 적 : 37,527㎡(11,351평)
- 검토사항 : 지역균형발전 차원에서 지정된 합정균형발전촉진
지구의 원활한 사업추진을 위하여 적정규모의
건축물을 배치하여 지역발전을 도모하고 도시
환경정비구역으로 지정하기 위함

다. 결정 사항

○ 도시관리계획(용도지역)변경 결정(안)

		면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고	
		기 전	변 경	기 후			
용 도 지 역	소 계	37,527.0	-	37,527.0	100.0		
	주 거 지 역	제1종 일반주거지역	1,714.6	증) 757.4	2,472.0	6.6	
		제2종(7층) 일반주거지역	11,622.4	감)11,622.4	-	-	
		제2종 일반주거지역	17,376.0	감)17,376.0	-	-	
	준주거지역	-	증)17,415.0	17,415.0	46.4	· 파출소, 공원	
상업 지역	일반상업지역	6,814.0	증)10,826.0	17,640.0	47.0	· 공공공지 (2,521㎡)	

○ 도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립 결정(안)

- 지정내역서

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	도시환경정비사업	합정1 도시환경정비구역	합정동 418-1번지 일원	37,527㎡	-

- 토지이용계획

구분	명칭	변경 면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		37,527.0	-	37,527.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	7,058.0	증)1,413.0	8,471.0	22.6	
	도로	5,453.4	감)2,503.4	2,950.0	7.9	
	소공원	1,604.6	증) 1,395.4	3,000.0	8.0	
	녹지	-	-	-	-	
	공공공지	-	증)2,521.0	2,521.0	6.7	
백지 (획지)	소 계	30,469.0	감)1,413.0	29,056.0	77.4	
	택지(1) (획지)	30,235.7	감)1,479.7	28,756.0	76.6	
	택지(2) (획지)	233.3	증) 66.7	300.0	0.8	공공청사

라. 환경성 검토 결과

- 용도지역 변경사항에 대하여는 특이사항 없으나 도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립에 대하여는 추후 건축물에 의해 일부 변화가 예상됨
- 일부 변화되는 예상에 대하여는 별첨 도서 환경성 검토부분 대책 및 반영사항에 대하여 추후 사업시 조치가 필요함

마. 자원조달방안

- 용도지역변경 및 구역지정 사항으로 별도의 자원조달 사항 없음

바. 결정 사유서

- 도시관리계획(용도지역) 변경 결정사유서

도면번호	사유	용도지역		결정사유
		기정	변경	
-	합정동418-1번지일원	제1종 일반주거지역 제2종(7층) 일반주거지역 제2종 일반주거지역 일반상업지역	제1종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 도로, 공공공지 설치에 따른 용도지역 하향 • 균형발전촉진지구 지정 취지 및 효율적이고 합리적인 토지이용을 위하여 용도지역 상향

- 용도지역 조정사유

- 허용용적률에 부합될 수 있는 용도지역의 상황조정
- 허용용적률 범위 이내에서 용도지역 경계 조정은 탄력적으로 활용
- 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 각각의 용도지역에 적합하게 건축하여야 함(건폐율, 용적률, 높이 등)
- 건축계획수립시 건폐율 등이 용도지역(일반상업지역, 준주거지역)의 가중 평균값에도 적합하고, 각각 용도지역별로도 적합하여야 함.
- 따라서, 20%내외의 기부채납시 허용용적률 430%를 만족하는 상업지역의 최소면적(9,701㎡이상)만 일반상업지역으로 상향하면 허용용적률 수치는 도달 가능하나 실제 건축계획 수립시 전면 가각부의 고층·고밀의 상업건물과 후면의 주거동 배치시 하나의 대지로서 가중평균값에는 적합하고 각각 용도지역별로는 건폐율 등이 초과될 수 있음.
- 그러므로, 일반상업지역 용도지역 경계는 창의적인 건축계획 수립과 지역 균형발전을 위한 판매 및 업무시설의 입지를 고려하여 계획하고, 준주거용도지역 경계는 이면부 주거보호를 위한 완충지역으로 계획함. 단, 허용용적률은 개발기본계획에서 제시된 430%이하를 유지토록 함.

○ 도시환경정비구역지정 결정사유서

- 본 지역은 마포구 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 계획정비구역으로 지정되어 서울시 도시환경정비기본계획의 도시환경정비에정구역으로 지정된 지역이며
- 균형발전촉진지구의 계획취지상 전략사업지구의 지역의 개발을 선도하고, 노후되고 낙후된 지역이미지 개선 및 신흥중심지역으로서의 개발잠재력을 최대화 시키기 위하여 도시환경정비구역으로 지정하여 개발하고자 함.

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 합정1구역 도시관리계획(용도지역)변경 및 도시환경정비 구역지정, 정비계획수립결정을 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(개정 2005.8.4 법률제7678호) 제28조, 같은법률 시행령(개정 2005.9.30 대통령령제19073호) 제22조, 도시 및 주거환경정비법(개정 2005.8.4 법률제7678호) 제4조제1항 규정에 의거, 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 입안 주요내역은 합정균형발전촉진지구(합정1구역)인 마포구 합정동 418-1일대(37,527㎡)에 제1종 일반주거지역, 준주거지역 및 일반상업지역 등 도시관리계획(용도지역)변경 결정을 하고, 동 구역을 합정1 도시환경정비구역으로 지정하고자 하는 것임.

도시계획시설 설치계획을 보면, 도시환경정비구역 계획수립시 대상지와 이면도로의 원활한 진입 및 교통환경개선을 위하여 기존 합정로변으로 완화차로(1개차선)를 확보하는 등 이면도로 확폭 및 구역내 도로를 폐지하고, 구역내 기존 합정어린이공원 확대조성(2,000㎡)과 이면부 주거환경개선 및 보행 활성화가 예상되는 지역에 대하여 공원을 신설(1,000㎡)하며, 도시환경정비구역의 효율적인 토지이용 및 사업시행을 위하여 현재 합정동 419-19에 위치한 공공청사의 위치변경 및 확장을 계획하였음.

정비사업 시행으로 증가 예상 세대수는 추후 임대주택 계획 및 건축 계획 내용에 따라 별도로 결정하고 임대주택 관련사항은 추후 개정될 관련법령 및 지침을 반영하기로 하였음.

- 균형발전촉진지구는 지역간 균형발전이 이루어 질 수 있도록 지역 생활권 중심 중 성장잠재력이 큰 거점지역에 대하여 토지이용의 합리적조정 및 기반시설의 체계적 확충으로 상업·유통·업무 등 도시기능을 집중적으로 증진시키는 제반사업으로 2003년 11월 18일 합정균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제374호) 및 2004년 2월 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 수립용역 착수하여 2005년 5월 개발기본계획(안)확정한 바 있음.

- 합정균형발전촉진 지구는 상암지역의 DMC개발, 월드컵경기장과 홍대와 신촌의 대학 문화, 주변의 대규모 상권 및 업무기능과 연계되지 못하여 지역개발이 정체되어 있고, 지하철2,6호선의 이중역세권인 합정역과 양화로와 합정로 등 주간선도로가 통과하고 있으며 서울시 도시기본계획상 지구중심으로 지정되어 있으나 도시기반시설의 취약 및 개발지연으로 개발압력이 가중되고 있는 실정에 있음.
 이 중 합정1구역은 계획취지상 전략사업지구로서 상업·업무기능을 집중적으로 유치할 경우 주변지역의 발전에 미치는 기대효과가 클 것으로 예상되는 지역으로 계획적인 개발에 의한 지역상권의 중심지 기능 강화, 합정생활권의 도시공간구조 개선, 당인리 복합문화 공간과 절두산 성지의 연결 등 인접지역 및 배후 주거지와 의 공간적 네트워크 연계구축으로 개발에 대한 파급 효과를 극대화할 수 있도록 계획되어야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(송태섭 위원) : 합정균형발전촉진지구내 건축물의 층수제한을 삭제할 수 있도록 서울시에 제출할 수는 없는지?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 의원님의 의견을 반영하여 서울시에 제출토록 하겠습니다.

5. 토론요지 : 없음**6. 심사결과 : 원안채택****7. 기타 소수의견의 요지 : 없음****8. 기 타 : 없음**

도시관리계획 (용도지역)변경 및 도시환경정비구역, 정비계획 결정을 위한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2005. 10.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 합정1구역 도시관리계획(용도지역)변경 및 도시환경정비구역지정, 정비계획수립결정을 위한 의견 청취

2. 상정사유

우리구 합정균형발전촉진지구 합정1구역(합정동 418-1일대)에 대하여 도시관리계획(용도지역) 변경 및 도시환경정비구역지정, 정비계획수립 결정(안)에 대하여 국토의 계획 및 이용관한 법률 제28조 같은법률 시행령 제22조 규정 및 도시 및 주거환경정비법 제4조1항에 의거 마포구의회 의견을 청취하고자 상정함.

3. 현황 및 검토사항

가. 도시관리계획(용도지역)변경 결정(안)

- 위 치 : 마포구 합정동 418-1 일대
- 면 적 : 37,527㎡(11,351평)
- 도시계획사항 : 제1종 일반주거지역, 제2종일반주거지역, 일반상업지역, 도시계획시설(어린이 공원)
- 검토사항 : 도시환경정비사업시행과 연계하여 검토되었으며 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 제시한 용적률(430%)에 부합하도록 조정

나. 도시환경정비구역지정 및 정비계획수립 결정

- 위 치 : 마포구 합정동 418-1일대
- 면 적 : 37,527㎡(11,351평)
- 검토사항 : 지역균형발전 차원에서 지정된 합정균형발전촉진지구의 원활한 사업추진을 위하여 적정규모의 건축물을 배치하여 지역발전을 도모하고 도시환경정비구역으로 지정하기 위함

4. 결정 사항

가. 도시관리계획(용도지역)변경 결정(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
용도지역	소계	37,527.0	-	37,527.0	100.0		
	주거지역	제1종 일반주거지역	1,714.6	증) 757.4	2,472.0	6.6	
		제2종(7층) 일반주거지역	11,622.4	감) 11,622.4	-	-	
		제2종 일반주거지역	17,376.0	감) 17,376.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 17,415.0	17,415.0	46.4	· 파출소, 공원	
상업지역	일반상업지역	6,814.0	증) 10,826.0	17,640.0	47.0	· 공공공지 (2,521㎡)	

나. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립 결정(안)

○ 지정내역서

구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	도시환경정비사업	합정1 도시환경정비구역	합정동 418-1번지 일원	37,527㎡	-

○ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		37,527.0	-	37,527.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	7,058.0	증) 1,413.0	8,471.0	22.6	
	도로	5,453.4	감) 2,503.4	2,950.0	7.9	
	소공원	1,604.6	증) 1,395.4	3,000.0	8.0	
	녹지	-	-	-	-	
	공공공지	-	증) 2,521.0	2,521.0	6.7	
택지(획지)	소계	30,469.0	감) 1,413.0	29,056.0	77.4	
	택지(1)(획지)	30,235.7	감) 1,479.7	28,756.0	76.6	
	택지(2)(획지)	233.3	증) 66.7	300.0	0.8	공공청사

○ 도시계획시설 설치계획(국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호 관련)

(1) 도로

■ 도로결정 및 변경조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유형	번호	폭원(m)								
기정	대로	2		33	주간선도로	-	(합정동416-42)	(합정동419-1)	일반도로	-	-	(구역내)
변경	대로	2		(36)	주간선도로	(230)	(합정동416-42)	(합정동419-1)	일반도로	-	-	(구역내)
기정	소로	2		8	국지도로	142	합정동419-1	서교동419	일반도로	-	-	-
변경	중로	2	8	18	김산도로	142	합정동419-1	서교동419	일반도로	-	-	-
기정	소로	2		7	국지도로	180	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	9	12	김산도로	180	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
기정	소로	2		8	국지도로	135	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	10	10	김산도로	135	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		6	국지도로	115	합정동421	합정동421	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		5-8	국지도로	74	합정동419-15	합정동419-15	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2		8	국지도로	106	합정동421	합정동421	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		6	국지도로	104	합정동421	합정동421	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		6	국지도로	92	합정동421	합정동421	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		6	국지도로	73	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3		6	국지도로	82	서교동419	서교동419	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2		8	국지도로	185	서교동419	합정동421	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로2류(합정로)	대로2류(합정로)	구역내 일부 확폭 (33M→36M)	·도시환경정비구역 계획수립시 대상지와 이면도로의 원활한 진입 및 교통환경개선을 위하여 기존 합정로변으로 안화차로(1개차선) 확보
소로2-○호선	중로2-8호선	이면도로 확폭(8M→18M)	·도시환경정비구역 계획수립시 대상지의 원활한 진입 및 이면 주거환경 보호를 위한 도로 확폭
소로2-○호선	중로3-9호선	이면도로 확폭(7M→12M)	
소로2-○호선	소로1-10호선	이면도로 확폭(8M→10M)	
소로2-3류 8개노선	-	구역내 도로 폐지	·도시환경정비구역의 효율적인 토지이용 및 사업시행을 위하여 내부 도시계획도로 폐지

(2) 공원

■ 공원결정 및 변경조서

결정구분	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의세분		기정	변경	변경후	
변경	공원	-	합정동 419-1일원	1,604.6	증) 395.4	2,000	395.4㎡확장
신설	공원	-	서교동 387-17일원	-	증) 1,000	1,000	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	기존 어린이공원을 확대조성(2,000㎡)	·도시환경정비구역 계획수립시 구역내 합정어린이공원에 대하여 395.4㎡를 추가 확보하여 2,000㎡으로 확대 조성
-	공원	공원신설(1,000㎡)	·도시환경정비구역 계획수립시 이면부 주거환경개선 및 보행활성화가 예상되는 지역에 대하여 공원 1,000㎡ 신설

(3) 공공공지

■ 공공공지 결정 및 변경조서

결정	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의세분		기정	변경	변경후	
신설	공공공지	-	서교동 390-18일원	-	증) 2,521	2,521	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	-	공공공지의 신설 (2,521㎡)	·도시환경정비구역 계획수립시 보행활성화가 예상되는 지역에 공공공지 폭원 15M이상 신설

(4) 공공청사

■ 공공청사 결정 및 변경조서

결정	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의세분		기정	변경	변경후	
신설	공공청사	-	서교동 388-32일원	-	증) 300	300	-

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	-	공공청사(지구대)의 신설 (300㎡)	·도시환경정비구역의 효율적인 토지이용 및 사업시행을 위하여 현재 합정동 419-19(233.3㎡)에 위치한 공공청사의 위치변경 및 확장을 계획.

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		개	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	합정 1 도시환경 정비구역	37,527	획지1	28,756	합정동418-1 일원	72	-	-	72	-	건축대지
			획지2	300	서교동388-32 일원	2	-	-	2	-	공공청사
			획지3	2,000	합정동419-1 일원	5	-	-	5	-	공원확장
			획지4	2,521	서교동390-18 일원	20	-	-	20	-	공공공지
			획지5	1,000	서교동387-17 일원	5	-	-	5	-	공원신설
			획지6	2,950	서교동387-1 일원	36	-	-	36	-	도로확폭

(2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적(m ²)	주된 용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m)/층수(층)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	합정1 도시환경 정비구역	37,527	획지1	28,756	합정동418-1 일원	-	자정용도/전장용도	60이하	기준:220이하 허용:430이하 상한:허용×(1+1.3×0)이하	건면부:180M 이하 /39층 이하 후면부:110M 이하 /32층 이하
			획지2	300	서교동388-32 일원	-	공공청사	60이하	200이하	50M(5층) 이하
			획지3	2,000	합정동419-1 일원	-	공원	-	-	-
			획지4	2,521	서교동390-18 일원	-	공공공지	-	-	-
			획지5	1,000	서교동387-17 일원	-	공원	-	-	-
			획지6	2,950	서교동387-1 일원	-	도로확폭	-	-	-
건축물의 건축선에 관한 계획			구분		계획지침		정비개량		비고	
			건축한계선		간선도로변 : 건축한계선 6m 이면도로변 : 건축한계선 3m		합정로·양화로변 : 건축한계선 6m 공공공지변 : 벽면한계선 3m 이면도로변 : 건축한계선 3m		-	

○ 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시 환경정비사업	정비구역자정 고시가 있는날부터 4년 이내	218	-

※ 정비사업 시행으로 증가예상 세대수는 추후 임대주택 계획 및 건축계획 내용에 따라 별도로 결정.

○ 부문별계획 (국토의계획및이용에관한법률제52조제1항관련)

(1) 건축물의 용도(지정/불허/권장)

구분	계 획 지 점	정 비 계 획	비 고
지정 용도	· 문화시설(공연장)	· 건축법 시행령 별표1의 문화 및 집회시설중 공연장 : 연면적 3,000㎡ 이상 설치	-
권장 용도	· 업무시설, 판매및영업시설	· 건축법 시행령 별표1의 업무시설 · 건축법 시행령 별표1의 판매및영업시설	-
불허 용도	· 오피스텔	· 건축법 시행령 별표1의 일반업무시설 중 오피스텔	-

- ※ 지정용도의인 공연장은 연면적 3,000㎡이상을 설치하며, 추후 건축 심의 및 허가시 일부 조정될 수 있음.
- ※ 불허용도란 함은 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의하여 허용되더라도 건축할 수 없는 용도를 말함.
- ※ 공동주택의 경우 주거비율 55%이하의 주거복합건물임지는 가능함.
- ※ 기부채납되는 시설은 관련부서 협의 후 매각을 원칙으로 함.

(2) 건축물의 용적률

구분	계 획 지 점	정 비 계 획	비 고
용적률	기준용적률 : 220%이하 허용용적률 : 430%이하 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.3×a) 이하	기준용적률 : 220%이하 허용용적률 : 430%이하 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.3×a) 이하	-

※ a = $\frac{\text{공공시설을 제공하려는 면적}}{\text{공공시설을 제공한후의 대지면적}}$

(3) 건축물 높이계획

구분	계획지침	정비계획	비고
높이	· 최고높이 180m이하(39층이하)	※가로구역별 최고높이제한 · 전면부 : 180m(39층)이하 · 후면부 : 110m(32층)이하	-

※ 전면부 및 후면부는 정비계획 결정도의 조닝계획에 따르며, 이면주거와 직접 면하는 준주거지역 부분을 후면부로 계획함

(4) 대지내 공지 및 통로 등

구분	계획지침	정비계획	비고
공개공지	· 간선도로 가각부 공개공지 위치지정 · 이면부 주거환경보호를 위한 공개공지	· 가각부 공개공지 설치 · 이면도로변 공개공지 설치	-
공공보행통로	· 지상부 또는 실내에 입체적인 공공보행통로를 조성하여 24시간 개방	· 공공보행통로 - 공개공지·공원, 공공공지·공원간의 연결 - 10M 이상 폭원 - 지상부에 옥내 또는 옥외에 조성 - 24시간 개방 - 추후 건축계획 내용에 따라 위치변동가능 - 피로티 구조일 경우 유효높이 6M이상 확보	-
지하철관련	· 기존 지하철 역사와 연계한 콘코스 조성	· 지하철 2,6호선 역사와 지하로 연결되는 통로 설치	-

(5) 차량동선 및 주차계획

구분	계획지침	정비계획	비고
차량출입허용구간	· 이면도로변 차량출입허용구간의 지정	· 합정로변 1개소 개설 · 이면도로변 차량출입구 개설	-
차량출입불허구간	· 간선도로 및 가각부 차량출입불허	· 간선도로 및 가각부 차량출입 불허구간	-

○ 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
도시환경정비사업 부지내	-	-	8,226	-	-	-

※ 임대주택 관련사항은 추후 개정될 관련법령 및 지침을 추후 충분히 반영토록 하겠음.

5. 기초조사 결과

가. 용도지역 현황

- 사업대상지 면적 중 주거지역 비율이 약 82.8%를 차지하며 일반상업지역 17.2%를 차지하고 있음
- 상업지역 현황은 양화로변을 따라 40~50m정도의 폭원으로 가로변을 따라 형성
- 주거지역현황은 합정로변을 따라 3종주거지역이 계획되어 있고 이면부는 2종일반주거지역이 대부분을 차지하고 있음

나. 정비구역지정 현황

○ 구역일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타		비 고		
	종 류	규 모(m ²)	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	규 모			
제1종일반주거, 제2종일반주거(7층이하) 제2종일반주거,일반상업			일반미관지구, 중심지미관지구		도로	5,453.4	-		-		
					공원	1,604.6					
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비 고		
				소 계	국유지	서울시	마포구	기타			
	면적(m ²)	37,527	26,182.1	11,344.9	731.5	7,162.3	2,604.9	846.2		-	
	필지수	253	194	59	11	8	36	4	-		
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	동 수	140	140	-	106	106	-	34	34	-	-
	호 수	118	118	-	118	118	-	-	-	-	-
거주자 및 관리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자	
	436	190	246	1,221	532	689	401	211	190	-	

- ※ 호수는 단독주택은 1호, 공동주택은 기준층 세대수 기준 적용.
- ※ 세대수는 현황조사한 수치임.
- ※ 거주인구는 세대당 2.8인 적용.(합정균형발전축진지구 개발기본계획)
- ※ 토지소유자는 국공유지를 제외함.

○ 구역지정 요건을 증명하는 내역서
 (1) 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 총토지		부 적 격 토 지							
			계		건축대지 효용미달토지(㎡)				부정형·세장형토지	
	주거지역 (90미만)				상업지역 (150미만)					
필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	253	37,257	68	4,866.3	36	1,628.5	32	3,237.8	효용미달 토지에포함	효용미달 토지에포함
일반토지	250	30,469	68	4,866.3	36	1,628.5	32	3,237.8	효용미달 토지에포함	효용미달 토지에포함
정비기반 시설토지	3	7,058	-	-	-	-	-	-	-	-

(2) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분	총동 수	노후·불량 비율 (%:노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형				
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타	
구 조 별	합 계	140	32.1	45	45	-	-
	철근·철골콘크리트 또는 강구조 연와 및 석조 목 조 (기타구조 명시)	59	-	-	-	-	-
		74	31.4	44	44	-	-
		7	0.7	1	1	-	-
존 치 기 간 별	합 계	140	32.1	45	45	-	-
	20년미만	91	-	-	-	-	-
	20~29년	14	9.3	13	13	-	-
	30~39년	32	20.7	29	29	-	-
	40년이상	3	2.1	3	3	-	-
	'85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업) 개발제한구역 으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-	-
허 가 별	합 계	140	100.0	-	-	-	-
	유 허 가 무 허 가	140	100.0	-	-	-	-

6. 환경성 검토 결과

- 용도지역 변경사항에 대하여는 특이사항 없으나 도시환경정비구역지정 및 정비계획수립에 대하여는 추후 건축물에 의해 일부 변화가 예상됨
- 일부 변화되는 예상에 대하여는 별첨 도서 환경성 검토부분 대책 및 반영 사항에 대하여 추후 사업시 조치가 필요함

7. 재원조달방안

- 용도지역변경 및 구역지정 사항으로 별도의 재원조달 사항 없음

8. 결정 사유서

가. 도시관리계획(용도지역) 변경 결정사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		변경 사유
		기 점	변경	
-	합정동41 8-1번지 일원	제1종 일반주거지역 제2종(7층) 일반주거지역 제2종 일반주거지역 일반상업지역	제1종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 도로, 공공공지 설치에 따른 용도지역 하향 • 균형발전촉진지구 지정 취지 및 효율적이고 합리적인 토지이용을 위하여 용도지역 상향

- 용도지역 조정사유

- 허용용적률에 부합될 수 있는 용도지역의 상향조정
- 허용용적률 범위 이내에서 용도지역 경계 조정은 탄력적으로 활용
- 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 각각의 용도지역에 적합하게 건축하여야 함(건폐율, 용적률, 높이 등)
- 건축계획수립시 건폐율 등이 용도지역(일반상업지역, 준주거지역)의 가중평균값에도 적합하고, 각각 용도지역별로도 적합하여야 함.
- 따라서, 20%내외의 기부채납시 허용용적률 430%를 만족하는 상업지역의 최소 면적(9,701㎡이상)만 일반상업지역으로 상향하면 허용용적률 수치는 도달 가능하나 실제 건축계획 수립시 전면 각각부의 고층·고밀의 상업건물과 후면의 주거동 배치시 하나의 대지로서 가중평균값에는 적합하고 각각 용도지역별로는 건폐율 등이 초과될 수 있음.
- 그러므로, 일반상업지역 용도지역 경계는 창의적인 건축계획 수립과 지역균형발전을 위한 판매 및 업무시설의 입지를 고려하여 계획하고, 준주거 용도지역 경계는 이면부 주거보호를 위한 완충지역으로 계획함. 단, 허용용적률은 개발기본계획에서 제시된 430%이하를 유지토록 함.

나. 도시환경정비구역지정 결정사유서

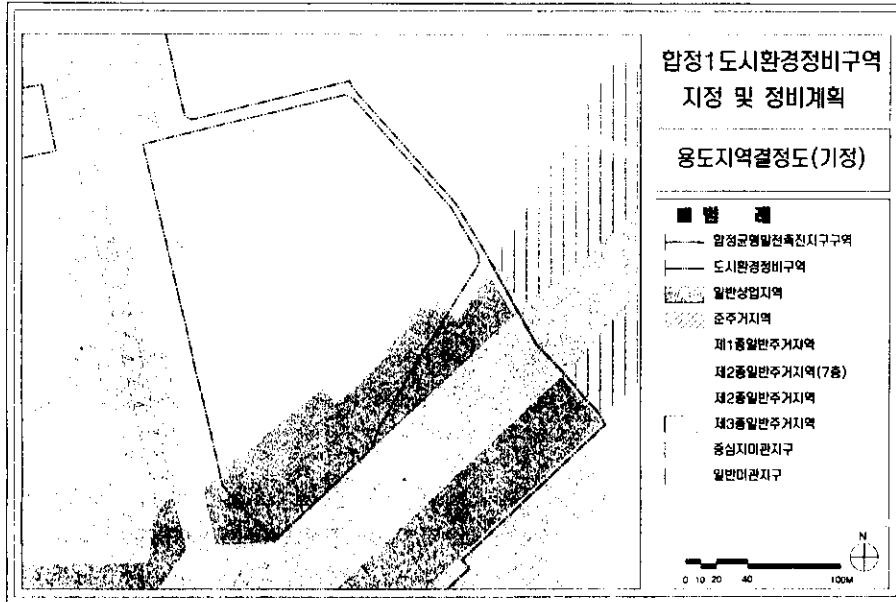
- 본 지역은 마포구 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 계획정비구역으로 지정되어 서울시 도시환경정비기본계획의 도시환경정비에정구역으로 지정된 지역이며
- 균형발전촉진지구의 계획취지상 전략사업지구의 지역의 개발을 선도하고, 노후되고 낙후된 지역이미지 개선 및 신흥중심지역으로서의 개발잠재력을 최대화시키기 위하여 도시환경정비구역으로 지정하여 개발하고자 함.

9. 추진경위

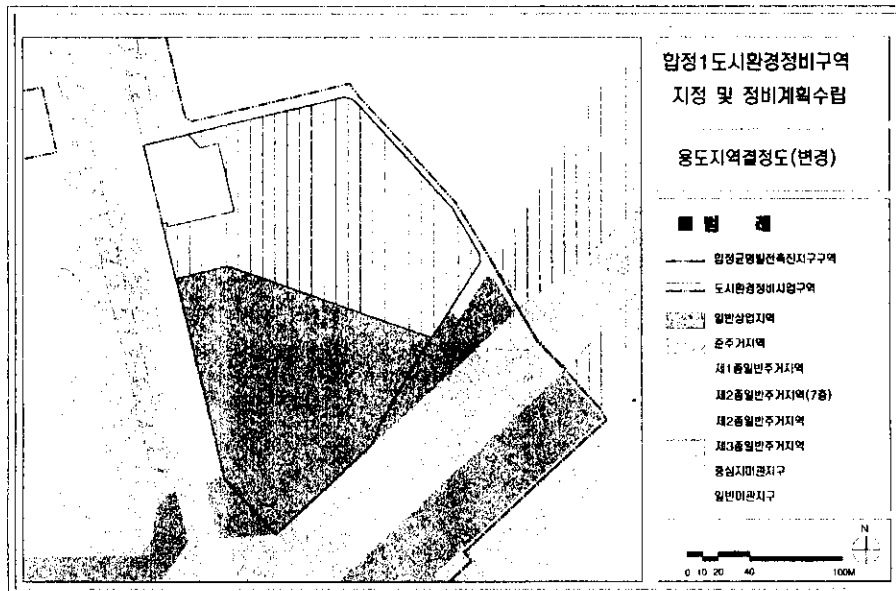
- 2003.11.18 : 합정균형발전촉진지구 지정
- 2004.12. 9 : 개발기본구상(안) 발표
- 2004.12.17 : 주민설명회 개최
- 2005. 4.12 : 지역발전위원회 심의완료(서울시)
- 2005. 5. 6 : 개발기본계획 확정 공고 (서울특별시 공고 2005-615호)
- 2005. 6.16 : 합정1구역 도시환경정비 예정구역 지정(서울특별시 고시 2005 -180호)
- 2005.10.13 : 개발기본계획 계획정비구역 변경 및 합정1구역 도시환경정비에정구역 변경(면적변경)(서울시공고2005-1401호, 서울특별시 고시2005-311호)
- 2005.10.13 : 도시관리계획(용도지역)변경 및 도시환경정비구역지정, 정비계획수립결정을 위한 공람(열람)공고 (마포구 공고 2005-443호, 444호)
 - 게재신문 : 매일경제, 내일신문 (2005.10.13일자)
 - 공고기간 : 2005.10.14 ~ 2005.10.27(14일)
- 열람·공고 접수의견 및 처리현황
 - 추후 접수의견사항 처리예정

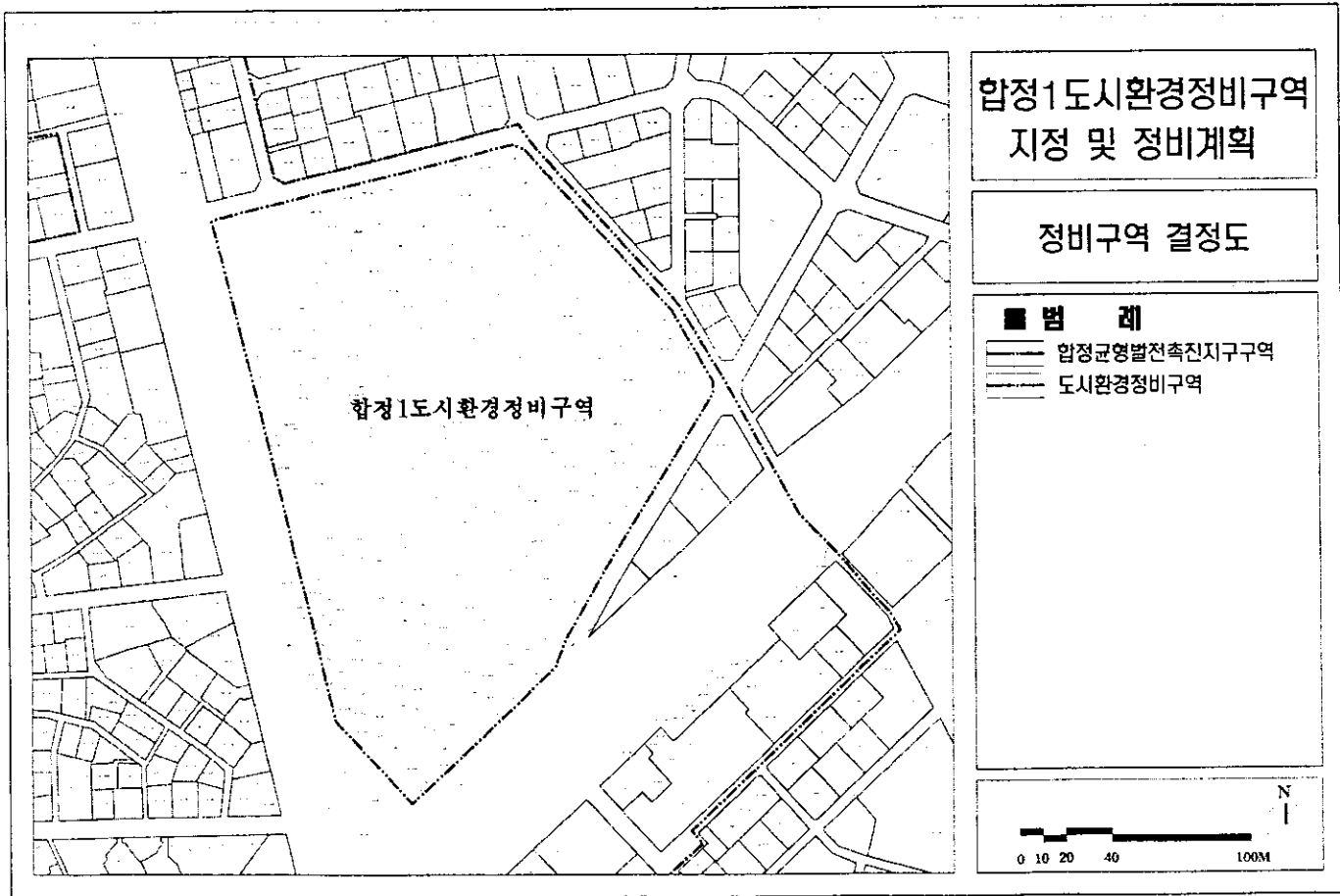
첨 부 : 결정 도면 2부. 끝.

■ 용도지역 결정도(기정)

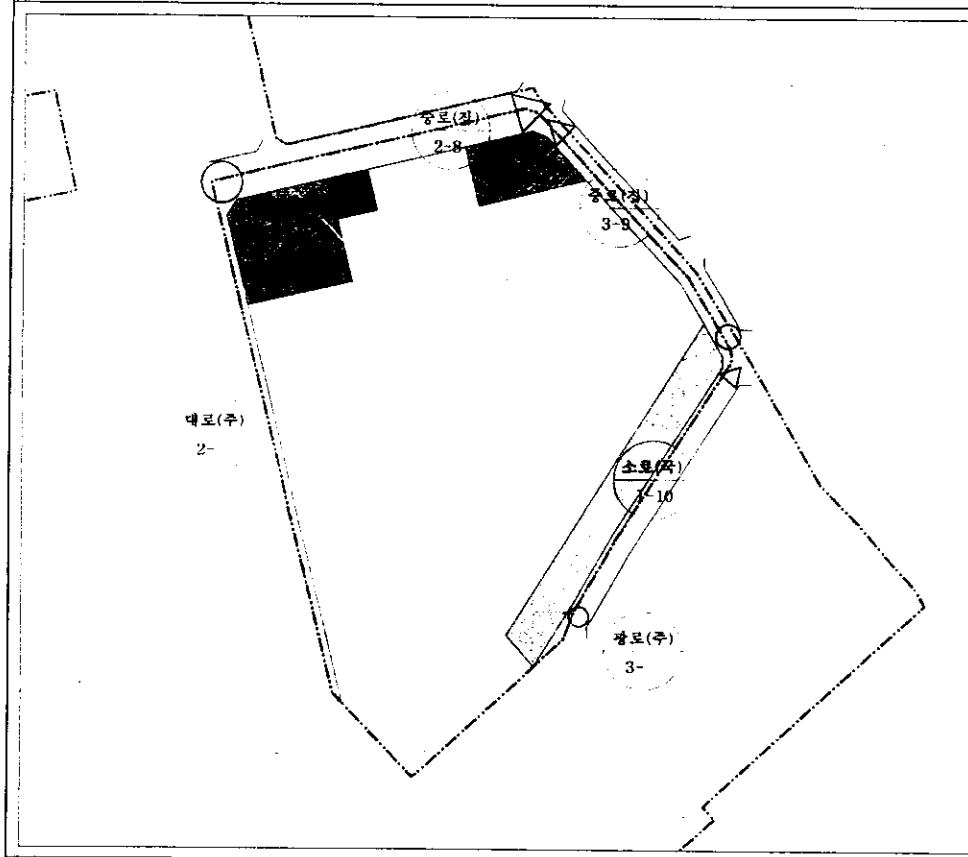


■ 용도지역 결정도(변경)





■ 도시계획시설 결정도

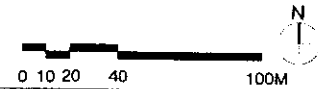


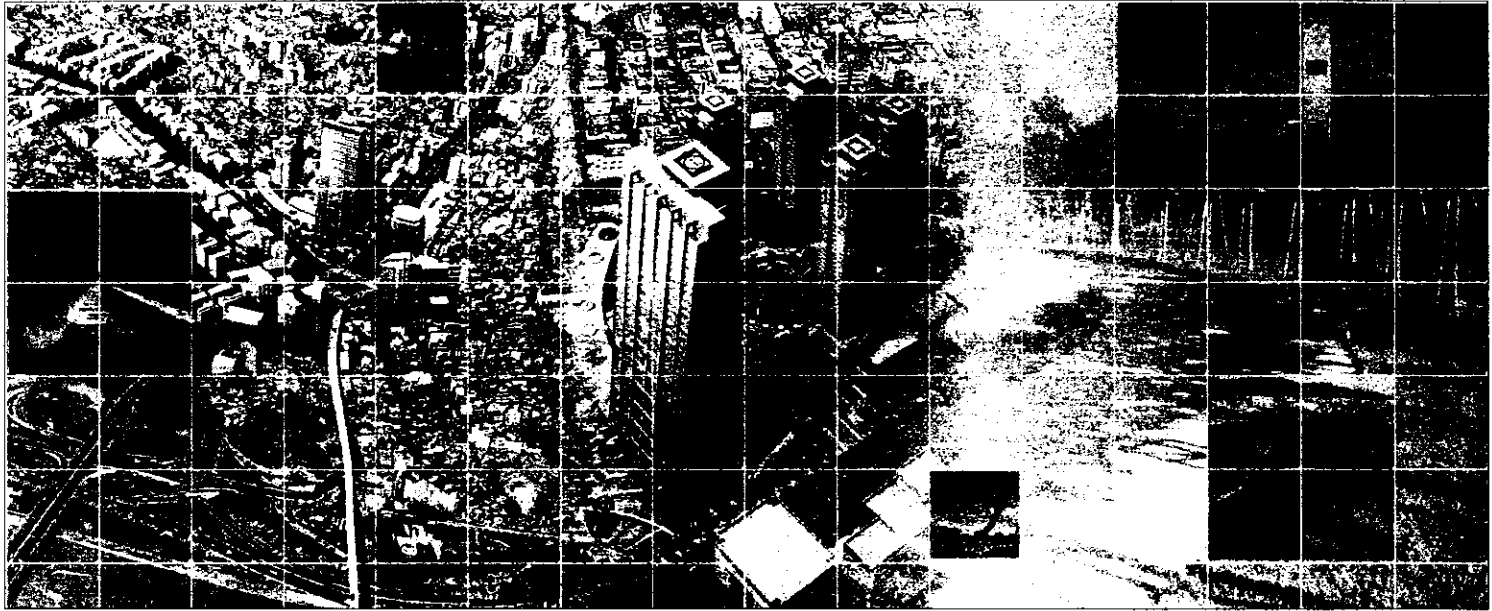
합정1도시환경정비구역
지정 및 정비계획

도시계획시설결정도

■ 범 례

- 합정균형발전촉진지구구역
- 도시환경정비구역
- ▨ 공원
- ▩ 공공공지
- 공공청사
- 도로
- 도시계획도로





**합정1구역 도시관리계획(용도지역) 변경 및
도시환경정비구역지정, 정비계획 수립(안)
구의회 의견청취**

 마포구

2005. 10. 28.

목 차

I. 계획배경 및 목표

II. 도시관리계획(용도지역) 변경

III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립

I. 계획의 배경 및 목표

I. 계획의 배경 및 목적

1. 의견청취내용

- ▷ 합정1구역 도시관리계획(용도지역) 변경 및 도시환경정비구역지정, 정비계획수립(안)에 대하여 다음과 같이 의견청취를 하고자 합니다.
- ▷ 의견청취 법적근거
(용도지역변경) "국토의계획및이용에관한법률" 제28조 및 동법 시행령 제22조
(정비구역지정 및 정비계획수립): "도시및주거환경정비법" 제4조 및 동법 시행령 제11조

2. 추진경위

- ▷ 2003. 11. 18 : 합정균형발전촉진지구 지정
- ▷ 2005. 05. 06 : 개발기본계획공고
- ▷ 2005. 06. 06 : 도시환경정비예정구역 지정
- ▷ 2005. 10. 13 : 개발기본계획 변경공고
- ▷ 2005. 10. 13 : 도시환경정비 예정구역 변경지정
- ▷ 2005. 10. 14 ~ 10. 27 : 용도지역 변경결정을 위한 열람공고
- ▷ 2005. 10. 14 ~ 10. 27 : 정비구역지정 및 정비계획 수립을 위한 공람공고
- ▷ 2005. 10. 28 : 구의회 의견청취

1. 계획의 배경 및 목표

3. 개발기본계획 검토

균형발전

- 지역간 기본적인 차이를 인정한 상황에서 균형발전 도모
- 주민생활의 최소한의 기준(Minimum Standards) 충족
- 낙후지역의 개발을 통한 기존의 지역간 격차를 최대한 완화/해소하는 상대적인 지역균형발전

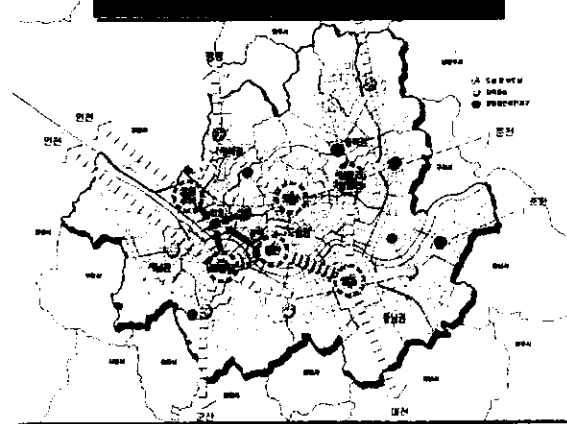


- ▷ 기초생활서비스시설의 지역간 형평성 제고
- ▷ 자치구간 재정격차 불균형 완화
- ▷ 균형발전 촉진을 위한 중심지의 육성

■ 합정균형발전촉진지구

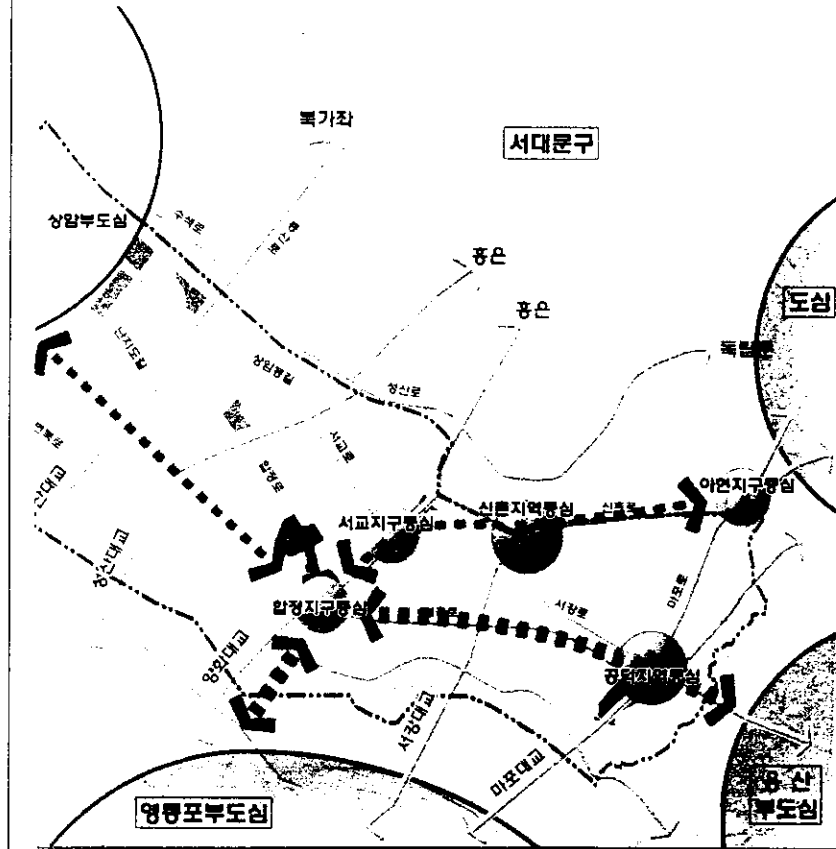
- ▷ 위치 : 서울시 마포구 합정동 419번지 일원
- ▷ 면적 : 298,000㎡ (90,000평)
- ▷ 계획구역설정
 - 계획정비구역 : 판매 및 주거, 영업-업무시설
 - 계획관리구역 : 근생, 업무, 문화, 운동, 교육, 주거
 - 자율정비구역 : 근생, 업무, 관광숙박시설, 문화, 숙박시설, 운동

서울시 공간 체계도



I. 계획의 배경 및 목표

■ 주변지역 개발여건 검토(마포구내 위상)



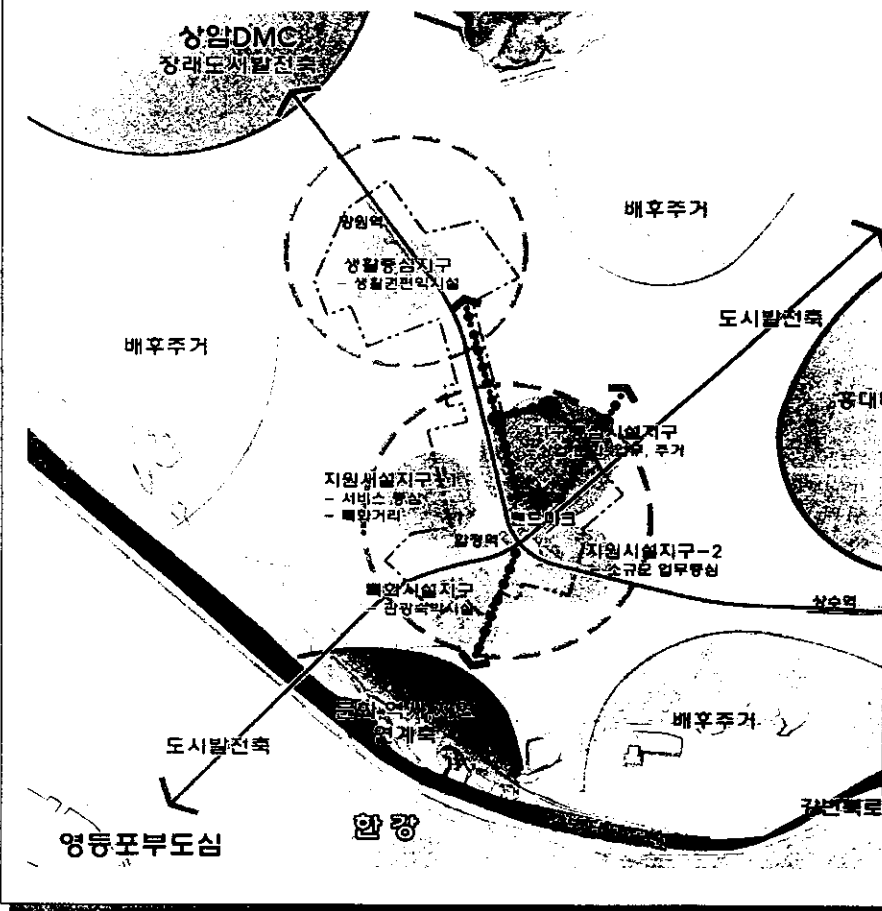
- ▷ 신촌~홍대 활동축
 - 신촌에서 서교지구중심(홍대)까지는 중소형 업무빌딩(10층내외)이 주로 입지하고 있으며, 보행량이 활발하지 않음.
- ▷ 서교~합정 활동축
 - 홍대역 중심으로 고층, 대형빌딩이 합정역까지 일부 산재.
- ▷ 합정~상암 활동축
 - 합정로 주변으로 5~10층내외 건물 입지



- ▷ 도심에서 상암부도심으로 연결되는 축은 아현⇒신촌⇒서교⇒합정을 연결해야 하나, 아직까지 미약.
- ▷ 합정이 상암 DMC, 월드컵경기장 등과 연계되는 주요축상에 위치하나 지역특성화가 뚜렷하지 않음.

1. 계획의 배경 및 목표

■ 종합분석 및 개발구상



계획의 목표

도심
지구중심기능 역할 수행

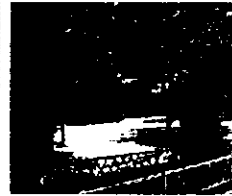
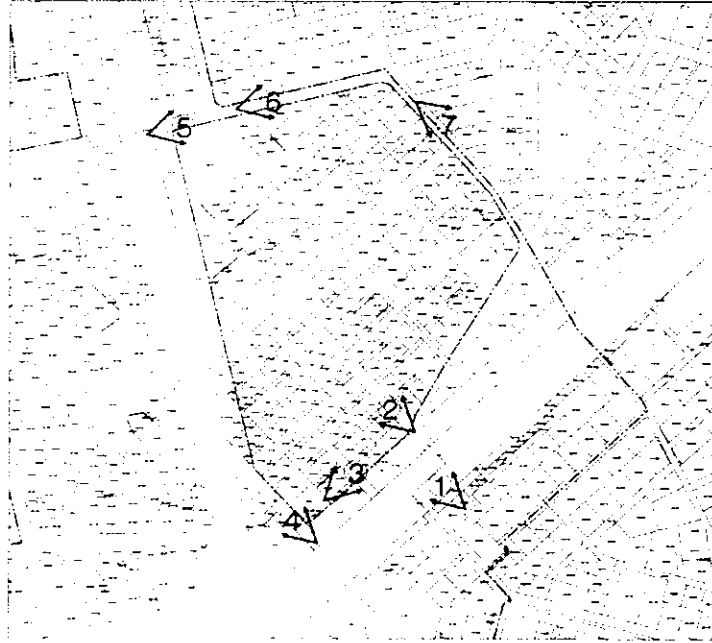
대안시설 확보의 생활권기능형성

유신부도심
상암도세입자층

지역활성화 도모

I. 계획의 배경 및 목표

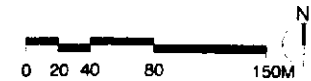
4. 대상지 및 주변현황



대상지 현황사진

■ 범례

- 합정제1종지구단위계획구역
- 도시환경정비구역
- ① 양화로 건너편에서 바라본 전경
- ② 대상지 남측 일방통행도로
- ③ 대상지 남측 지하철역 출입구
- ④ 대상지 남서측
- ⑤ 합정어린이공원
- ⑥ 대상지 북측 8m도로
- ⑦ 대상지 동측 7m도로

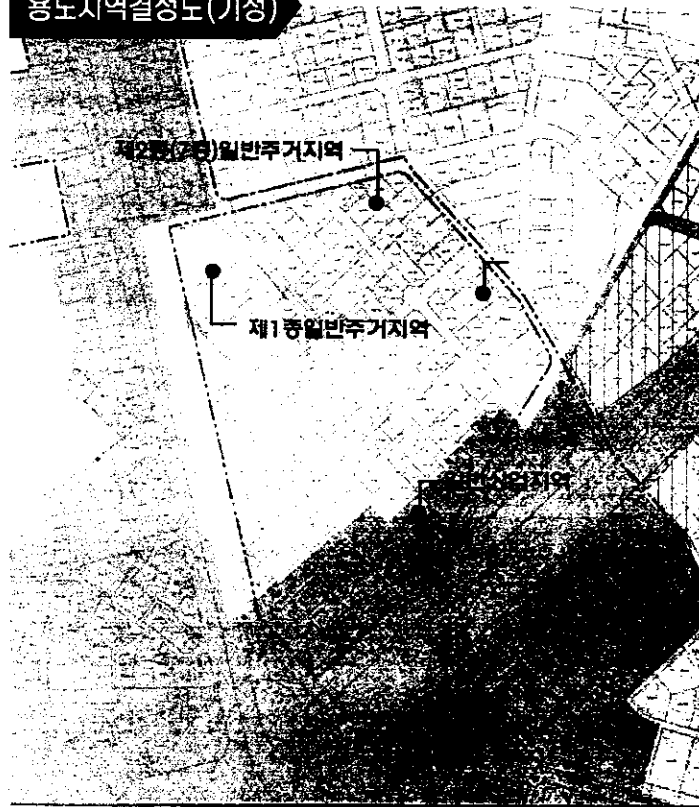


Ⅱ. 도시관리계획(용도지역) 변경

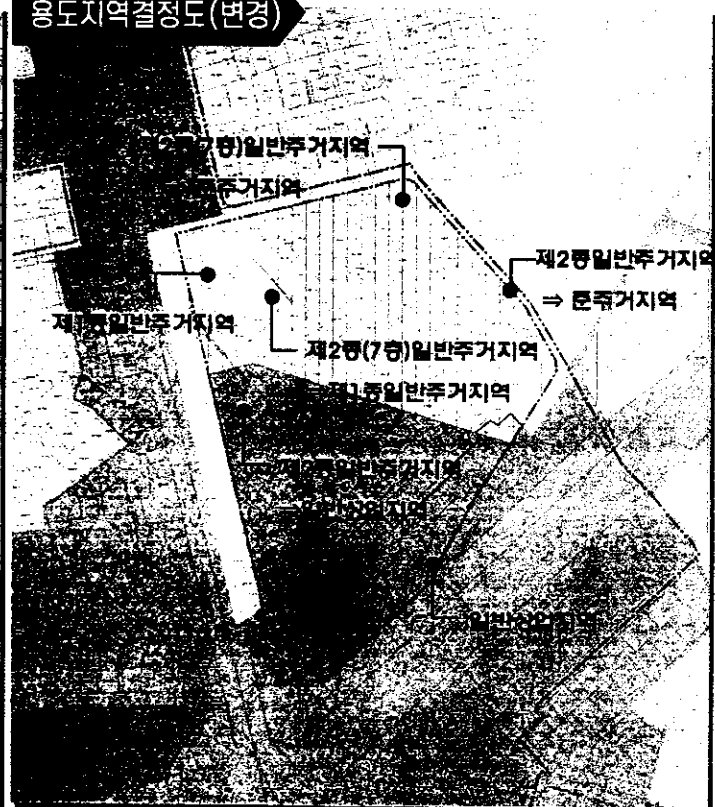
II. 도시관리계획(용도지역) 변경

■ 도시관리계획(용도지역) 변경

용도지역결정도(기정)



용도지역결정도(변경)



II. 도시관리계획(용도지역) 변경

■ 용도지역 결정 (변경조서)

구분	면 적 (㎡)			구성비 (%)
	기정	변경	변경후	
소 계	37,527	-	37,527	100.0
용도지역	제1종 일반주거지역	증) 757.4	2,472	6.6
	제2종(7층) 일반주거지역	감) 11,622.4	-	-
	제2종(12층) 일반주거지역	감) 17,376	-	-
주거지역	-	증) 17,415	17,415	46.4
상업지역	6,814	증) 10,826	17,640	47.0

■ 용도지역 결정(변경)사유서

위 치	용도지역		변경사유
	기정	변경	
압정동 418-1번지일원	제1종 일반주거지역 제2종(7층) 일반주거지역 제2종 일반주거지역 일반상업지역	제1종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 압정 균형발전축전지구 계획정비구역에 대하여 적정규모개발을 통해 지구중심기능 역할 수행, 기반시설의 확보, 생활권 기능 형성 및 지역 활성화를 도모하기 위해 용도지역 변경하고자 함. • 압정 균형발전축전지구 개발기본계획에서 제시된 허용용적률 430%에 부합될 수 있도록 용도지역 경계 조정.

**Ⅲ. 도시환경정비구역지정 및
정비계획 수립**

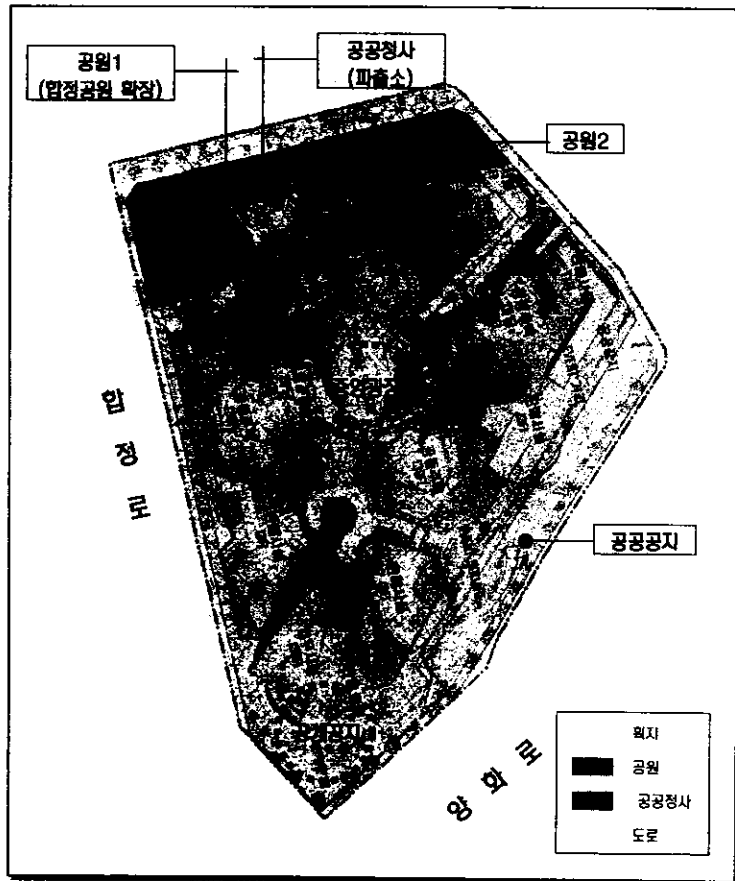
III. 도시환경정비구역지정 및 지정

지정사유	<p>·본 지역은 마포구 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 계획정비구역으로 지정되어 서울시 도시환경정비기본계획의 도시환경정비에정구역으로 지정된 지역임.</p> <p>·균형발전촉진지구의 계획취지상 전략사업지구로서 지역의 개발을 선도하고, 노후되고 낙후된 지역이미지 개선 및 신중심지역으로서의 개발잠재력을 최대화 시키기 위하여 도시환경정비구역으로 지정하여 개발하고자 함.</p>	
위 치	<p>합정동 418-1번지 일원</p>	
면 적	<p>37,527㎡</p>	
용도지역	<p>제1종일반주거 제2종(7층이하)일반주거 제2종일반주거 일반상업</p>	

III. 도시환경정비구역 지정 및 정비 계획

■ 토지이용계획

구분	면적(m ²)	평	비율
구역면적	37,527	11,351	100%
공공 시설 용지			
소계	8,471	2,562	22.6%
도로	2,950	892	7.9%
공원	소계 3,000	1,670	8.0%
공원1	2,000	605	5.3%
공원2	1,000	303	2.7%
공공공지	2,521	762	6.7%
소계	29,056	8,789	77.4%
획지			
획지	28,756	8,698	76.6%
공공청사	300	91	0.8%



III. 도시환경정비구역 지정 및 정비 계획

도시계획시설(정비기반시설계획)

1) 도시계획시설(도로) 변경결정

구분	구 모			폭원(m)	기능	연장(m)
	등급	류별	번호			
	대로	2		33	국지도로	-
	대로	2		(36)		
	소로	2		8	국지도로	142
	중로	2	8	18	집산도로	142
	소로	2		7	국지도로	180
	중로	3	9	12	집산도로	180
	소로	2		8	국지도로	135
	소로	1	10	10	집산도로	135

2) 도시계획시설(공원) 변경결정

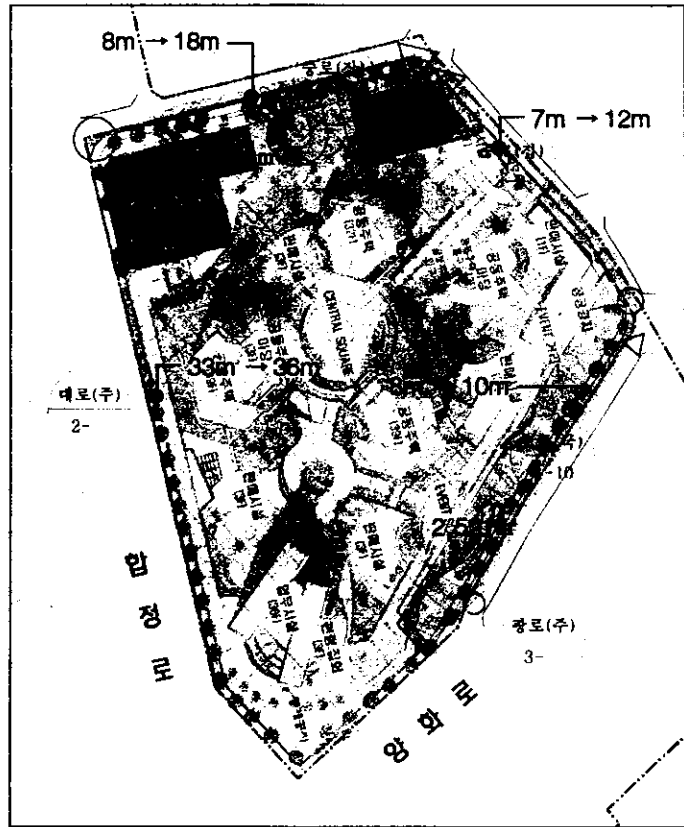
결정	시설의 종류		면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의 세분	기정	변경	변경우	
	공원	-	1,604.6	중)395.4	2,000	395.4㎡ 확장
	공원	-	-	중)1,000	1,000	

3) 도시계획시설(공공공지) 변경결정

결정	시설의 종류		면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의 세분	기정	변경	변경우	
	공공공지	-	-	중)2,521	2,521	-

4) 도시계획시설(공공청사) 변경결정

결정	시설의 종류		면적 (㎡)			비고
	명칭	시설의 세분	기정	변경	변경우	
	공공청사	-	-	중)300	300	-



III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획안

■ 건축시설계획 결정(변경)조서

결정 구분	구역구분		가구또는 획지구분		위 치	연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	합정1 도시 환경 정비 사업	37,527	획지1	28,756	합정동 418-1일원	-	지정용도 /경장용도	60이하	기준:220이하 여용:430이하 상향:여용× (1+1.3α)	전면부:180m이하/39층이하 후면부:110m이하/32층이하
			획지2	300	서교동 388-32일원	-	공공형사	60이하	200이하	50m(5층)이하
			획지3	2,000	합정동 419-1일원	-	공원	-	-	-
			획지4	2,521	서교동 390-18일원	-	공공공지	-	-	-
			획지5	1,000	서교동 387-17일원	-	공원	-	-	-
			획지6	2,950	서교동 387-1일원	-	도로확폭	-	-	-
건축물의 건축선 에 관한 계획	구분		계획자침		정비계획		비고			
	건축한계선		간선도로변:건축한계선6m 이면도로변:건축한계선3m		합정로, 양화로변: 건축한계선 6m 공공공지변 : 벽면한계선 3m 이면도로변 : 건축한계선 3m		-			

III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획

■ 부문별 계획(국토의계획및이용에관한법률제52조제1항관련)

□ 건축물의 용도

구분	정비 계획	비고
지정용도	• 건축법시행령 별표1의 문화및집회시설중 공연장:연면적 3,000㎡ 이상 설치	
권장용도	• 건축법시행령 별표1의 업무시설 • 건축법시행령 별표1의 판매 및 영업시설	
불허용도	• 건축법시행령 별표1의 업무시설 중 오피스텔	

- ※ 지정용도인 공연장은 연면적 3,000㎡ 이상을 설치하며, 추후 건축심의 및 허가시 일부 조정될 수 있음.
- ※ 불허용도라 함은 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의하여 허용되더라도 건축할 수 없는 용도를 말함.
- ※ 공동주택의 경우 주거비율 55%이하의 주거복합건물입지는 가능함.
- ※ 문화시설 기부채납은 관련부서 협의 후 진행을 원칙으로 함.

□ 주거 비율

구분	정비 계획	비고
	• 건축물의 연면적(주차장등 포함)중 주거비율 55%이하	-

III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획

□ 건축물의 용적률

구분	정비계획	비고
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 220%이하 • 허용용적률 : 430%이하 • 상향용적률 : 허용용적률 × (1+1.3 × α)이하 	-

$$\alpha = \frac{\text{공공시설을제공한면적}}{\text{공공시설을 제공한후의 대지면적}}$$

□ 건축물 높이계획

구분	정비계획	비고
높이	<p>※가로구역별 최고높이 제한</p> <ul style="list-style-type: none"> • 전면부 : 180m(39층)이하 • 후면부 : 110m 이하(32층)이하 	-

※ 전면부 및 후면부는 정비계획 결정도의 조닝계획에 따르며, 이면주거와 직접연하는 준주거지역 부분을 후면부로 계획함.

III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획수립

□ 대지내 공지 및 통로

구분	정비계획	비고
공개공지	·가각부 공개공지 설치	
공공보행통로	·공공보행통로는 남북축(공개공지-공원)과 동서축(공공공지-공원)으로 연결하며, 폭원은 10m이상으로 설치	-
지하철 관련	·지하철 2,6호선 역사와 지하로 연결되는 통로 설치	

□ 임대주택 건설에 관한계획

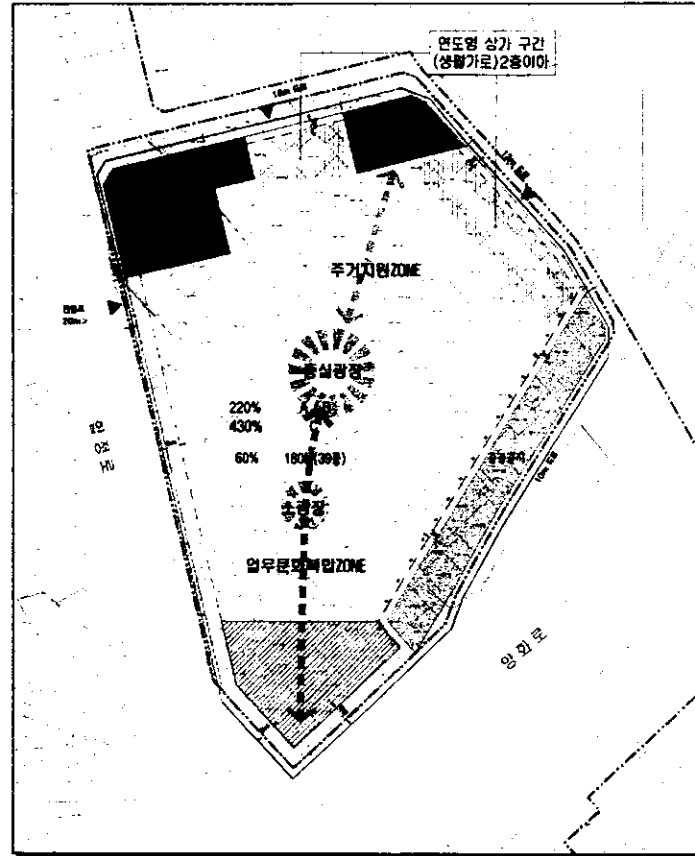
건립위치	부지면적	동수	연면적(m ²)	세대수	세대규모(전용)	비고
도시환경정비사업 부지내	-	-	8,266	-	-	-

* 임대주택 관련사항은 추후 개정될 관련법 및 지침을 충분히 반영토록 하겠음.

III. 도시환경정비구역지정 및 정비계획수립

정비계획(안)

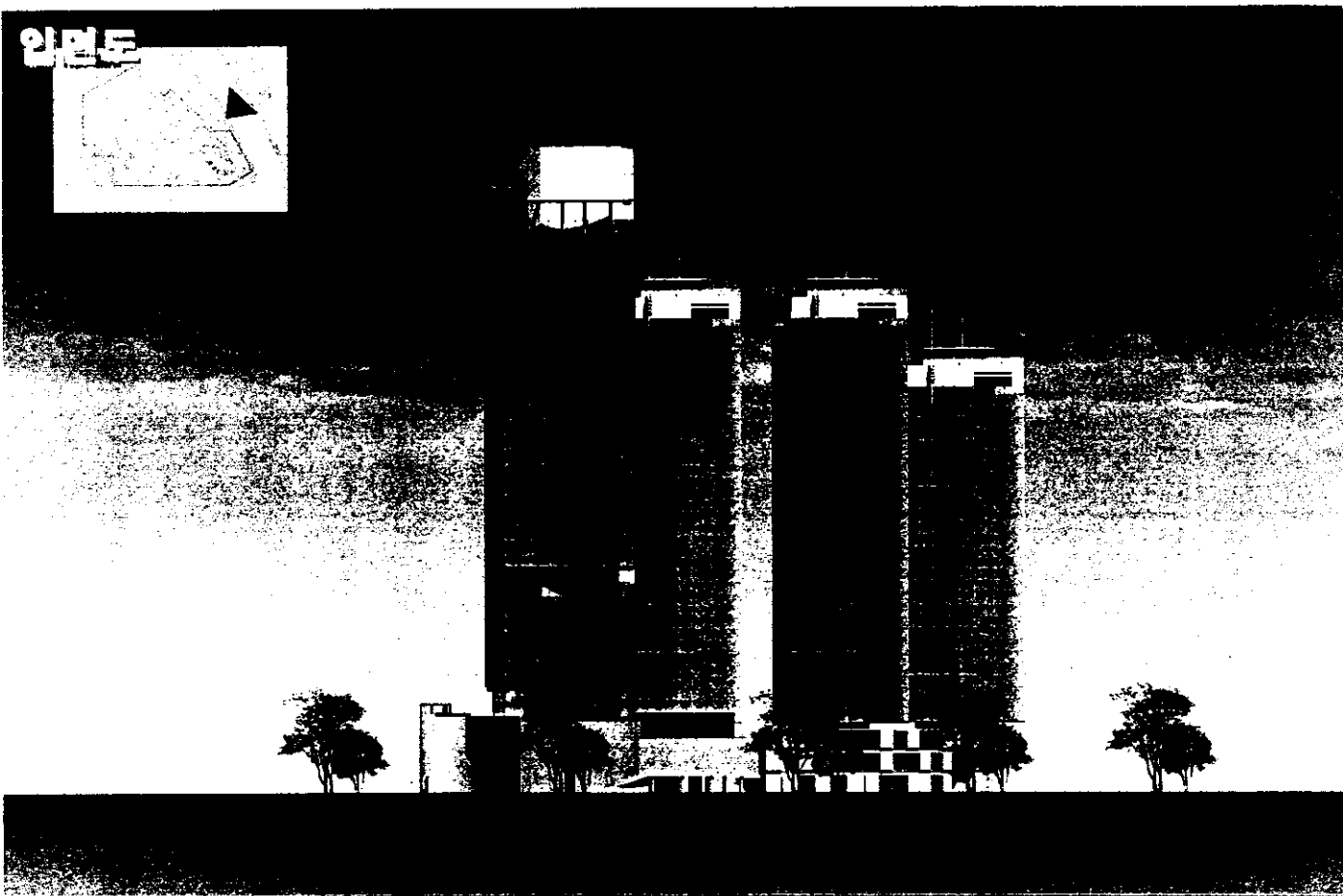
가구및획지에 관한계획		사업단위개발
건축물의 용도		지정용도 : 공연장(3,000㎡)이상 권장용도 : 판매및영업시설, 업무시설 불어용도 : 오피스텔
건축물에 관한 계획	건축물의 밀도	건 폐 율 : 60%이하 기준용적률 : 220%이하 어용용적률 : 430%이하 상한용적률 : 허용 × (1 + 1.3 × α) 이하
	높이	가로구역별최고높이제한 전면부: 180m(39층이하) 후면부: 110m(32층이하)
	배치	건축한계선 : 간선도로변 - 6m 이면도로변 - 3m 벽면한계선 : 공공공지변 - 3m
기타 사항에 관한계획	공공보행 통로 공개공지	남북축(공개공지-공원) 동서축(공공공지-공원) 폭원 10m이상 가각부 설치



Ⅲ. 도시환경정비구역지정 및 정비개발계획

■ 개발계획(안)

입면도



Ⅲ. 도시환경정비구역지정 및 정비개발수단

■ 개발계획(안)

